

# 彰化縣地政士公會 會刊 第334期

目 錄	作者/出處	頁
會務報導	會刊編輯委員會	1
判解新訊	會刊編輯委員會	3
函釋、法規新訊	會刊編輯委員會	8



發行：彰化縣地政士公會 理事長 邱銀堆  
編輯：會刊編輯委員會  
主任委員：張仲銘  
副主任委員：吳麗琴  
會址：彰化縣員林市惠明街 278 號  
電話：(04)835-2525 傳真：(04)833-7725  
網址：<http://www.cheland.org.tw>

# 會 務 報 導



- 108/02/01 行文彰化縣政府(地政處、社會處)檢送本會第十屆第四次理監事聯席會會議紀錄乙份。
- 108/02/02 會員吳素美之婆婆往生告別式，本會除致花圈一對敬表哀悼之意，依婚喪禮儀辦法致奠儀金，並由邱理事長銀堆、劉監事輝龍前往參加告別式。
- 108/02/11 通知邱理事長銀堆暨員林區理監事於 108 年 2 月 17 日參加會員詹清福之母往生告別式。
- 108/02/11 中華民國地政士公會全國聯合會網站已新增「地政士防制洗錢專區」以強化本業防制洗錢及打擊資恐之內稽內控實務操作運用，請會員多加利用。
- 108/02/11 法務部行政執行署彰化分署訂於 108 年 2 月 19 日(星期二)下午 2 時 30 分於本分署 4 樓拍賣室進行不動產拍賣事宜，本會發佈於網站最新消息並張貼於會館公佈欄。
- 108/02/11 彰化縣政府副知有關謝麗華地政士申請開業執照加註延長有效期限一案，經核符合地政士法第 8 條等規定，准予延長執照有效期限至民國 112 年 5 月 21 日。
- 108/02/11 宜蘭縣地政士公會函於 108 年 1 月 10 日舉行第十一屆第一次會員大會暨第十一屆第一次理事、監事會議，併同時改選第十一屆理事長、常務理事、常務監事、理監事，選舉結果由黃向榮先生當選為本會第十屆理事長及更換新會址及相關聯絡方式。
- 108/02/12 中華民國地政士公會全國聯合會於 108 年 2 月 23 日假潮港城國際美食館召開第 9 屆第 1 次理監事聯席會。
- 108/02/12 彰化縣政府副知有關賴靜玉地政士申請僱用賴志明為登記助理員一案，經核符合地政士法第 29 條第 3 款規定，同意備查。
- 108/02/12 財政部國有財產署中區分署函標售國有不動產投標單格式業已修正，請協助宣導及轉知會員，參與本分署不動產標售投標時，應依各批次標售公告之投標單格式辦理投標作業。
- 108/02/12 中華民國地政士公會全國聯合會檢送 108 年 1 月 18 日第 9 屆第 1 次會員代表大會暨第 9 屆第 1 次理、監事會會議紀錄各乙份。
- 108/02/13 彰化縣政府檢送 108 年 1 月本縣地政士開業及異動登記清冊 1 份。
- 108/02/15 彰化縣政府副知有關王秀梅地政士申請地政士事務所地址變更乙案，經核符合地政士法第 9 條等規定，准予辦理。
- 108/02/15 通知邱理事長銀堆暨全體理監事，彰化縣政府訂於 108 年 3 月 6 日(星期三)上午 10 時於彰化縣政府 1 樓中庭，召開彰化高鐵特定區招商說明會。
- 108/02/17 陳監事美單之子結婚喜筵，本會除依婚喪禮儀辦法致禮金，並由邱理事長銀堆、全聯會李理事長嘉贏、蔡常務理事文鎮、莊常務理事谷中、阮理事森圳、黃理事敏丞、楊理事鈿浚、郭理事政育、曹理事芳榮、詹理事鴻哲、黃監事炳博、潘總幹事思好及多位會員親自前往參加喜筵。
- 108/02/17 會員詹清福之母往生告別式，本會除致花圈一對敬表哀悼之意，依婚喪禮儀辦法致奠儀金，並由邱理事長銀堆、黃監事炳博前往參加告別式。
- 108/02/18 桃園市第一地政士公會函於 108 年 1 月 9 日舉行第三屆理事長交接、理監事就職典禮暨聯誼晚會，選舉結果由林育存女士當選為本會第三屆理事長及更換新會址及相關聯絡方式。
- 108/02/18 彰化縣政府函本會所送第 10 屆第 4 次理監事聯席會會議紀錄等資料，存府查考。
- 108/02/18 全聯會轉知內政部函轉知聯合國安全理事會第 1988 號決議制裁委員會制裁名單更新訊息，已刊登於本部地政司網站之防制洗錢專區 (<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/news/91>)。
- 108/02/18 通知參加嘉義市地政士公會訂於 108 年 3 月 22 日第 10 屆第 1 次會員大會暨聯誼

- 餐會（除邱理事長銀堆外依序輪由陳監事美單出席）。
- 108/02/19 通知邱理事長銀堆暨員林區理監事於 108 年 2 月 23 日參加會員王秋鵬往生告別式。
- 108/02/19 行文彰化縣政府(地政處) 本會會員王秋鵬地政士亡故，茲檢送出會名冊一份。
- 108/02/19 行文 108 年未繳常年會費之會員等 124 人儘速繳交 108 年度會員常年會費。
- 108/02/19 行文彰化縣地方稅務局本會為增進會員對租稅實務之瞭解，舉辦會員專業教育講習，敬請指派講師協助宣導。
- 108/02/20 社團法人高雄市地政士公會函訂於 108 年 3 月 28 日(四)下午 4 時 50 分，假高雄巨蛋會館漢來大飯店召開第 6 屆第 2 次會員大會。
- 108/02/20 行文本會第十屆會員代表訂於 108 年 3 月 12 日(星期二)假皇潮鼎宴禮宴會館召開第十屆第二次會員代表大會。
- 108/02/20 通知 107 年度會員及直系親屬就學獎勵受獎人，出席 108/3/12 假皇潮鼎宴禮宴會館召開第十屆第二次會員代表大會接受表揚。
- 108/02/20 行文彰化縣政府地政處暨各地政事務所、彰化縣地方稅務局、彰化縣地方稅務局員林分局、彰化縣地方稅務局北斗分局、財政部中區國稅局彰化分局、財政部中區國稅局員林稽徵所、財政部中區國稅局北斗稽徵所參加本會訂於 108 年 3 月 12 日(星期二)下午 5 時 40 分，假皇潮鼎宴禮宴會館舉辦會員代表大會會後聯誼餐會。
- 108/02/21 彰化縣政府函「租賃住宅市場發展及管理條例施行細則」第 7、8、13、32 條，業經內政部於 108 年 2 月 18 日以前授中辦地字第 1080260682 號令修正發布，如需修正發布條文，請至行政院公報資訊網（網址 <http://gazette.nat.gov.tw>）下載。
- 108/02/21 法務部行政執行署彰化分署訂於 108 年 3 月 5 日(星期二)下午 2 時 30 分於本分署 4 樓拍賣室進行不動產拍賣事宜，本會發佈於網站最新消息並張貼於會館公佈欄。
- 108/02/21 通知參加臺南市南瀛地政士公會訂於 108 年 3 月 8 日第 10 屆第 1 次會員大會暨聯誼餐會（除邱理事長銀堆外依序輪由施理事景鈺、郭理事政育出席）。
- 108/02/21 通知各會員本會訂於 108 年 3 月 25 日假彰化縣地方稅務局 3 樓簡報室舉辦 108 年度第 3 次會員教育講習。
- 108/02/21 通知 65 歲以上之會員本會投保團體意外險，依兆豐產物保險股份有限公司規定凡 65 歲以上之會員，需填寫加保申請書。
- 108/02/22 全聯會轉知內政部營建署舉辦 108 年度「都市危險及老舊建築物加速重建條例」及「都市更新條例」教育講習計畫，本會公布於網站最新消息。
- 108/02/22 彰化縣政府副知有關蔡啟仲地政士申請僱用巫明勳為登記助理員並終止僱用登記助理員吳黛琳乙案，經核分別地政士第 29 條第 2 項第 3 款及同條第 3 項規定，同意備查。
- 108/02/22 嘉義縣地政士公會第 10 屆第 1 次會員大會暨聯誼餐敘，本會由邱理事長銀堆、陳常務監事仕昌、蔡常務理事文鎮出席參加。
- 108/02/23 會員王秋鵬往生告別式，本會除致花圈一對敬表哀悼之意，依婚喪禮儀辦法致奠儀金，並由邱理事長銀堆、曹理事芳榮、黃監事炳博、潘總幹事思好及多位會員前往參加告別式。
- 108/02/22 行文彰化縣政府(地政處) 本會會員洪允勳申請賴富津為登記助理員。
- 108/02/22 通知各會員本會訂於 108 年 3 月 12 日下午 6 時，假皇潮鼎宴禮宴會館舉辦聯誼餐會。
- 108/02/22 通知參加社團法人台南市地政士公會訂於 108 年 3 月 15 日第 4 屆第 3 次會員大會暨聯誼餐會（除邱理事長銀堆外依序輪由黃常務理事琦洲、阮理事森圳出席）。
- 108/02/26 中華民國地政士公會全國聯合會函為社團法人桃園市地政士公會函詢有關於 108 年 1 月 18 日舉辦第 9 屆理監事選舉之適法性疑義一案。
- 108/02/27 彰化縣政府函「租賃住宅管理人員訓練發證及收費辦法」第 3 條有關參加租賃住宅管理人員資格訓練之學歷資格規定之解釋令，業經內政部於 108 年 2 月 21 日以前授中辦地字第 10802607853 號令訂定發布，如需發布令，請至行政院公報資訊網（網址 <http://gazette.nat.gov.tw>）下載。



# 判 解 新 訊



**受任人於委任契約終止前，因處理委任事務所收取之租金，於扣除必要費用後，自應將剩餘款項交付於委任人**

裁判字號：107 年度重上字第 531 號

案由摘要：返還租金等

裁判日期：民國 108 年 01 月 15 日

資料來源：司法院

相關法條：[民法 第 103、153、179、258、263、528、541、542、549、759-1、1003-1 條](#)  
(104.06.10)

[民事訴訟法 第 255、277、466 條](#) (107.11.28)

要 旨：受任人處理委任事務所收取之金錢、物品及孳息，均應交付於委任人，而當事人之任何一方，亦得隨時終止委任契約並向他方當事人以意思表示終止。委任人委由受任人代理其出租房地及收取租金並用以繳納銀行貸款本息，兩造間亦成立委任契約，後經一方向他方為終止契約之意思表示，並經收受，兩造間之委任契約即發生終止之效力，該房地原設有最高限額抵押權予銀行，並約定有存續期間，但受任人提前清償貸款本息，並隨後辦理抵押權塗銷登記，則受任人於委任契約終止前，因處理委任事務所收取之租金，於扣除銀行貸款本息後，自應將剩餘款項交付於委任人。

**通謀為虛偽意思表示之成立，除相對人不僅須知表意人非真意外，並須就表意人非真意之表示相與為非真意之合意**

裁判字號：107 年度台上字第 1396 號

案由摘要：請求確認抵押權不存在等

裁判日期：民國 107 年 11 月 01 日

資料來源：司法院

相關法條：[民法 第 113 條](#) (104.06.10)

[民事訴訟法 第 56 條](#) (107.06.13)

要 旨：按通謀為虛偽意思表示，係指表意人與相對人互相故意為非真意之表示而言，是以相對人不僅須知表意人非真意，並須就表意人非真意之表示相與為非真意之合意，始足當之。倘僅一方無欲為其意思表示所拘束之意，而表示與真意不符之意思，尚不能指為通謀而為虛偽意思表示。

**受贈人解散時，如受贈土地仍歸屬社會福利事業或私立學校財團法人，並繼續供社福或教育使用，仍符合土地稅法第 28-1 條第 2 款免徵土地增值稅要件**

裁判字號：108 年度判字第 19 號

案由摘要：土地增值稅事件

裁判日期：民國 108 年 01 月 10 日

資料來源：最高行政法院

相關法條：[行政程序法 第 5、93、96 條](#) (104.12.30)  
[民法 第 61、62、63、99 條](#) (104.06.10)  
[稅捐稽徵法 第 21 條](#) (104.01.14)  
[土地稅法 第 28、28-1、55-1 條](#) (104.07.01)  
[土地稅法施行細則 第 43 條](#) (103.01.13)  
[私立學校法 第 71 條](#) (63.11.16)  
[私立學校法 第 75 條](#) (86.06.18)  
[私立學校法 第 75 條](#) (90.10.31)  
[私立學校法 第 10、75 條](#) (103.06.18)

要旨：私人捐贈供依法設立私立學校使用之土地免徵土地增值稅者，必須符合土地稅法第 28 條之 1 所定免徵要件，且以該等要件持續履行為必要，方符立法者授與免徵土地增值稅之稅捐優惠立法本旨。稅捐機關依上開規定作成免徵土地增值稅處分，其性質屬授益處分，為確保該授益處分法定要件之履行，自得於作成免徵土地增值稅處分時，依據行政程序法第 93 條規定，以土地稅法第 28 條之 1 所定免徵要件為內容而加附款，惟此加附款之法律行為應以意思表示向處分相對人為之。又土地稅法第 28 條之 1 所定免徵要件，其中第 2 款要求受贈人章程須載明「法人解散時，其賸餘財產歸屬當地地方政府所有」，依其立法意旨，當係為防免受免徵土地增值稅優惠之受贈土地，於受贈人解散清算後移轉私人而不再供社會福利事業或私立學校使用，致與原給與免徵優惠之目的有違。該款文字用語雖未配合私立學校法相關規定之修正而為修正，然若受贈人解散時，依其章程關於賸餘財產歸屬之規定，受贈土地仍歸屬社會福利事業或依法設立之私立學校財團法人，並繼續供社會福利、教育使用，因與原給與受贈土地免徵優惠之目的無違，即難謂與土地稅法第 28 條之 1 第 2 款規定要件不符。

參考法條：土地稅法第 28 條之 1、行政程序法第 93 條

---

**按民法第 103 條第 1 項、第 110 條規定，承租人既主張出租人之代理人應負損害賠償責任，即應證明其係無權代理**

裁判字號：107 年度訴字第 1487 號

案由摘要：損害賠償等

裁判日期：民國 107 年 12 月 27 日

資料來源：司法院

相關法條：[民法 第 103、110、179、184、226 條](#) (104.06.10)  
[民事訴訟法 第 78、255 條](#) (107.11.28)  
[建築技術規則建築設計施工編 第 142 條](#) (107.03.27)  
[消防法 第 6 條](#) (106.01.18)  
[各類場所消防安全設備設置標準 第 17、25、28、29 條](#) (107.10.17)

要旨：按代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效

力；無代理權人，以他人之代理人名義所為之法律行為，對於善意之相對人，負損害賠償之責，民法第 103 條第 1 項、第 110 條分別定有明文。承租人既主張出租人之代理人應負損害賠償責任，即應先舉證證明其係無權代理。

**第一審訴訟程序有重大瑕疵，係指其違背程序與判決內容有因果關係，或因而不適於為第二審辯論及判決之基礎，且必須維持審級制度，始許為發回之判決**

裁判字號：107 年度台上字第 1690 號

案由摘要：請求拆除地上物返還土地等

裁判日期：民國 107 年 01 月 16 日

資料來源：司法院

相關法條：[民法 第 179、767 條](#) (104.06.10)

[民事訴訟法 第 249、451 條](#) (107.11.28)

要旨：第一審之訴訟程序有重大之瑕疵者，第二審法院得廢棄原判決，將該事件發回原法院。惟所謂第一審之訴訟程序有重大瑕疵，係指第一審違背訴訟程序，其違背與判決內容有因果關係，或因訴訟程序違背規定，不適於為第二審辯論及判決之基礎者而言，且必須因維持審級制度認為必要時為限，始許第二審法院為發回之判決。

**贈與係契約之一種，須當事人互相表示意思一致，若未證述當事人間已達成贈與之意思表示合致，不得遽證人之證言及其他理由，謂已訂立贈與契約**

裁判字號：107 年度台上字第 2068 號

案由摘要：請求不動產所有權移轉登記

裁判日期：民國 108 年 01 月 24 日

資料來源：司法院

相關法條：[民法 第 406 條](#) (104.06.10)

要旨：贈與係契約之一種，須當事人互相表示意思一致，始能成立。若除部分推測之詞外，未證述當事人間已達成贈與房地之意思表示合致，不得遽證人之證言及其他理由，謂當事人間就房地已訂立贈與契約。

**雙方當事人就一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記，相互為合致之意思表示，借名登記始克成立**

裁判字號：107 年度台上字第 2070 號

案由摘要：請求土地所有權移轉登記

裁判日期：民國 108 年 01 月 23 日

資料來源：司法院

相關法條：[民法 第 125、179 條](#) (104.06.10)

要旨：合資契約與合夥二者均係契約當事人共同出資，雙方就出資及獲利比例均按約定定之，差異僅在合夥以經營共同事業為特點，則就性質不相抵觸部分，合資契約非不得類推適用民法合夥之相關規定，以定合資人間之權義



歸屬。此外，借名登記契約者，係當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約，但仍須於雙方當事人就一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記，相互為合致之意思表示，其契約始克成立。

---

**民法第 242 條代位權行使之範圍，並不以保存行為為限，凡以權利之保存或實行為目的之一切審判上或審判外之行為，債權人皆得代位行使**

裁判字號：107 年度上字第 33 號

案由摘要：塗銷抵押權登記

裁判日期：民國 107 年 11 月 12 日

資料來源：司法院

相關法條：[民法 第 87、242、243、244、295、312、749、759、881-12、881-13、881-6 條](#) (104.06.10)

[民事訴訟法 第 279、447 條](#) (107.06.13)

[票據法 第 96 條](#) (76.06.29)

[信託法 第 6 條](#) (98.12.30)

要旨：按債權人依民法第 242 條得予代位債務人行使之權利，並非僅以請求權為限，凡非專屬於債務人本身之權利，均得為之。且此項代位權行使之範圍，並不以保存行為為限，凡以權利之保存或實行為目的之一切審判上或審判外之行為，債權人皆得代位行使。次按民法第 87 條之通謀虛偽表示，指表意人與相對人相互明知為非真意之表示而言，故相對人不僅須知表意人非真意，並須就表意人非真意之表示相與為非真意之合意，始足當之。

---

**解除權之行使，固不妨礙違約金之請求，惟違約金是否過高，仍須依解約時之客觀事實及當事人所受損害等情形酌定標準，不應將契約解除後之因素列入考量**

裁判字號：107 年度台上字第 642 號

案由摘要：請求返還價金等

裁判日期：民國 108 年 01 月 30 日

資料來源：司法院

相關法條：[民法 第 252 條](#) (104.06.10)

要旨：解除權之行使，固不妨礙違約金之請求，惟違約金是否過高，仍須依解約時一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害等情形酌定標準，不應將契約解除後之因素列入考量。契約業已合法解除，不得再將契約解除後之利息損失及房地出售時所受價金減少之損失，作為審酌違約金是否過高之依據。

---

**不動產經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分登記後，在未為塗銷登記前，法院不得命為該相關權利之登記**

裁判字號：107 年度台上字第 1933 號

案由摘要：請求確認買賣契約無效等

裁判日期：民國 107 年 11 月 21 日

資料來源：司法院

相關法條：[民法 第 259、260 條](#) (104.06.10)

[土地登記規則 第 141 條](#) (103.12.25)

要 旨：按不動產經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分登記後，在未為塗銷登記前，依照土地登記規則第 141 條第 1 項第 2 款規定，登記機關既應停止與其權利有關之新登記，則對該不動產相關權利登記之請求，即處於給付不能之狀態，法院自不得命為該相關權利之登記。

---

**受益人處分其所受利益致利益之形態變更者，其受益於性質上具有同一性，仍應自原請求權得行使時起算消滅時效**

裁判字號：108 年度台上字第 26 號

案由摘要：請求返還不當得利（塗銷繼承登記等）

裁判日期：民國 108 年 01 月 31 日

資料來源：司法院

相關法條：[民法 第 128、179、828、831 條](#) (104.06.10)

要 旨：消滅時效，自請求權可行使時起算。不當得利之權利人於不當得利返還請求權發生時即得請求返還不當得利，其時效應自斯時起算。如受益人處分其所受利益致利益之形態變更者，其受益於性質上具有同一性，仍應自原請求權得行使時起算消滅時效。

---

**最高限額抵押權擔保之債權雖未記載於土地登記簿，然於聲請登記時提出之設定契約書有債權之記載，此契約書既作為登記簿之附件，自為抵押權效力所及**

裁判字號：107 年度台上字第 2311 號

案由摘要：請求塗銷抵押權設定登記等

裁判日期：民國 108 年 01 月 24 日

資料來源：司法院

相關法條：[民法 第 247-1、767 條](#) (104.06.10)

要 旨：抵押權所擔保之債權，其種類及範圍，屬於抵押權之內容，應經登記，始生物權效力，但如因內容過於冗長，登記簿所列各欄篇幅不能容納記載，可以附件記載，作為登記簿之一部分。因此，關於最高限額抵押權所擔保之債權，雖未記載於土地登記簿，然於聲請登記時提出之最高限額抵押權設定契約書，有該項債權之記載者，此契約書既作為登記簿之附件，自為抵押權效力所及。



# 函釋、法規新訊

## 修正「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」

中華民國一百零八年二月十一日內政部內授中辦地字第 1080260532 號令修正發布第 7、16、17、20 點條文；並自即日生效

### 七、非都市土地使用分區之檢討原則：

(一) 區域計畫公告實施後，直轄市、縣(市)主管機關應會同農業、建設、水利等相關單位就特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區、河川區、海域區及非以開發設施導向之特定專用區、風景區等資源型使用分區，依區域計畫土地分區使用計畫之劃定原則，辦理劃定或檢討變更使用分區；未劃定或檢討變更為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區、河川區者，維持原使用分區，擬新劃定或檢討變更為工業區、鄉村區、風景區、特定專用區等設施型使用分區者，應依區域計畫規定之原則，經中央或直轄市、縣(市)主管機關許可劃定或變更之範圍辦理。各種使用分區之劃定或檢討變更原則如下：

#### 1. 劃定或檢討變更為特定農業區：

- (1) 投資重大農業改良設施地區。
- (2) 土地面積完整達二十五公頃，農業使用面積達百分之八十之地區。
- (3) 土地面積未達二十五公頃，農業使用面積達百分之八十且毗鄰特定農業區。
- (4) 特定專用區仍須供農業使用之土地。
- (5) 其他使用分區符合下列條件之一者，得檢討變更為特定農業區：
  - A. 依山坡地土地可利用限度分類標準為一級或二級之宜農牧地，面積達二十五公頃，且農業使用面積達百分之八十。
  - B. 位於農業經營專區或農業主管機關輔導之農產業專區。
  - C. 直轄市、縣(市)農業主管機關依據地方農業發展需要擬劃設為特定農業區。

#### 2. 劃定或檢討變更為一般農業區：

- (1) 特定農業區以外，供農業使用之土地。
- (2) 鄰近都市計畫或重大公共建設之農業生產地區。
- (3) 特定農業區符合下列條件之一者，得檢討變更為一般農業區：
  - A. 已不具劃定或變更為特定農業區之原則。
  - B. 經政府核定為養殖漁業生產區之土地。
  - C. 遭受風災、水災等重大天然災害致生產條件已改變，符合下列條件之一：

土壤鹽分濃度高(土壤飽和抽出液電導度超過八 dS/m)。

平均耕土層厚度少於十五公分。

耕土層縱切面直徑大於七點五公分之礫石占面積量百分之五以上，果樹園百分之三十以上。

連續三年地勢低窪淹水或海水倒灌，經政府單位登記在案區域。

D. 距離重大建設、工業區、科學園區、高鐵特定區、國（省）道交流道、都市發展用地或行政院環境保護署公告受污染場址地區一百公尺範圍內之地區，且農業使用面積小於百分之八十地區。

(4) 第二目之三檢討變更面積應在十公頃以上，經政府核定之養殖漁業生產區應在三十公頃以上。但因配合環境敏感、災害防免、毗鄰使用分區等事由，且經直轄市、縣（市）政府認定變更後無影響鄰近特定農業區生產環境或條件者，得不受十公頃之限制。

(5) 第二目之三之 C 之限於依據行政院核定輔導未登記工廠合法經營方案及工廠管理輔導法第三十三條劃定公告之特定地區。

(6) 位屬直轄市、縣（市）區域計畫案內劃設之非都市土地得申請新訂或擴大都市計畫或得申請設施型使用分區變更區位範圍內之土地，其土地使用分區得由特定農業區檢討變更為一般農業區。

3. 劃定或檢討變更為工業區：

(1) 工業區之劃定應依區域計畫法、產業創新條例、科學工業園區設置管理條例、環保科技園區推動計畫及農業科技園區設置管理條例等規定辦理，並應考量下列條件：

A. 維持聯外道路一定等級以上服務水準。

B. 能充分供應水源及電力。

C. 不妨礙國防事業設施。

D. 與鄰近地區產業開發之配合。

E. 確保公用事業設備服務設施之配合。

F. 設置緩衝綠帶減緩環境衝擊。

G. 降低環境衝擊，並符合各區污染排放總量及排放標準。

(2) 位屬工業區以外其他使用分區之丁種建築用地，其規模達十公頃者，經中央目的事業主管機關依其主管法令訂定輔導方案後，得循區域計畫法第十五條之一第二項規定變更為工業區。

(3) 屬在地型產業之鄉村型小型園區，得依產業創新條例變更為工業區。

4. 劃定或檢討變更為鄉村區：

- (1) 現有聚落人口二百人以上地區。但山地鄉及離島地區得視實際狀況酌減之。
- (2) 配合興辦住宅社區需要專案申請而劃定。
- (3) 新訂或擴大鄉村區應擬具完整計畫，並循區域計畫設施型使用分區變更程序及土地使用分區變更指導原則辦理。
- (4) 配合政府相關農地（村）政策而規劃者，其規模得視實際需要訂定，類型如下：
  - A. 依農業主管機關核定之農村再生計畫，其指定之農村集居聚落。
  - B. 配合農村社區土地重劃條例規定辦理。
  - C. 配合農業主管機關所定農地變更法規辦理。

5. 劃定或檢討變更為森林區：

- (1) 依森林法劃編為國有林事業區、保安林地、大專院校之實驗林地、林業試驗林地、文化資產保存法指定為自然保留區、野生動物保育法劃定為野生動物保護區及野生動物重要棲息環境等森林區域、依山坡地土地可利用限度分類標準查定為宜林地、其他山坡地形成營林區域之公私有林地，其毗連土地面積在五公頃以上。
- (2) 國有林地集中，且其中夾雜其他使用地未達百分之二十，屬同一完整地形單元或同一集水區範圍，且土地面積達二十五公頃以上。

6. 劃定或檢討變更為山坡地保育區：

依山坡地保育利用條例第三條或水土保持法第三條規定之山坡地，並有下列情形之一者：

- (1) 坡度大於百分之三十，或坡度在百分之五至百分之三十，仍須加以保育之地區。
- (2) 地質敏感區。
- (3) 為進行水土保持、國土保安或因保護自然生態資源、景觀、環境之地區。
- (4) 依山坡地土地可利用限度分類標準查定為第六級之加強保育地。
- (5) 其他基於水土保持、國土保安之需要，並會商農業主管機關勘定之地區。

7. 劃定或檢討變更為風景區：

- (1) 具有良好自然、文化景觀地區，可提供一般民眾休閒遊憩使用，並具備完整之經營管理計畫。
- (2) 最小面積以二十五公頃為原則，且符合下列基準之一：
  - A. 具良好自然、文化、景觀地區。



- B. 特殊動、植物生態地區。
- C. 其他依風景區開發計畫具遊憩特性。
- (3) 因配合國家風景區整體發展計畫建議檢討變更為風景區之區位，並屬資源型使用分區性質，且經觀光主管機關確認同意者，得不受二十五公頃限制。
- (4) 申請劃定非都市土地風景區，應依計畫屬性循資源型或設施型使用分區變更程序辦理。
- (5) 區域計畫公告實施前已劃定之風景區：
  - A. 經依法核准之開發建設及經營管理計畫者，仍得維持為風景區。
  - B. 於區域計畫公告實施後，直轄市、縣（市）觀光主管機關應檢視轄區內既有風景區之使用現況、土地適宜性及周邊土地使用情形，經評估仍有維持風景區必要者，應儘速擬定其經營管理計畫循程序報中央觀光主管機關辦理；經評估後已無繼續維持風景區必要者，應依程序申請辦理使用分區變更作業。
  - C. 依發展觀光條例及風景特定區管理規則劃定之國家級風景特定區、直轄市級風景特定區或縣（市）級風景特定區，且未位於環境敏感地區，尚未依區域計畫法劃定為風景區者，其申請程序及經營管理計畫得比照第七目之二規定辦理。
- (6) 配合國家風景區整體發展計畫劃設之特別保護區、自然景觀區、觀光遊憩區、服務設施區、一般使用區等功能分區性質，檢討變更為風景區或其他適當使用分區。
- 8. 劃定或檢討變更為國家公園區：
  - (1) 具有特殊景觀，或重要生態系統、生物多樣性棲地，足以代表國家自然遺產者。
  - (2) 具有重要之文化資產及史蹟，其自然及人文環境富有文化教育意義，足以培育國民情操，需由國家長期保存者。
  - (3) 具有天然育樂資源，風貌特異，足以陶冶國民情性，供遊憩觀賞者。
- 9. 劃定或檢討變更為河川區：
  - (1) 經水利主管機關依法公告之河川區域內或水道治理計畫線或用地範圍線內之土地，並以其較寬者為界劃定。
  - (2) 尚未公告河川區域及水道治理計畫線或用地範圍線者，由河川管理機關依河川實際水路所及、土地編定使用與權屬或其他相關資料認定應行管制之範圍。
- 10. 劃定或檢討變更為海域區：
  - (1) 臺灣本島及已公告領海基線之相關島嶼：自己登記土地外圍之地籍線起至領海外界線間（包括潮間帶、內水、領海範圍

- ) 未登記，且非屬都市計畫及國家公園範圍。
- (2) 其他未公告領海基線者：自己登記土地外圍之地籍線起，至該地區水域範圍，該範圍參照臺灣、澎湖、東沙、金門、東碇、烏坵、馬祖、東引、亮島、南沙地區限制、禁止水域範圍及事項劃定。
- (3) 位於平均高潮線向海側，已登記地籍者。
11. 劃定或檢討變更為特定專用區：
- 依個別目的事業機關核定計畫及範圍劃定，註明其用途者。除供作農業使用者外，依個案核准之開發計畫而定，包括：
- (1) 特殊建設如電力、電信、郵政、港口、漁港、機場等設施。
- (2) 軍事設施。
- (3) 垃圾掩埋場、廢棄物處理及污水處理等環保設施。
- (4) 高爾夫球場。
- (5) 學校。
- (6) 工商綜合區。
- (7) 殯葬設施。
- (8) 遊憩設施區。
- (9) 土石採取場。
- (10) 其他經目的事業主管機關核定之計畫。
- (二) 區域計畫公告實施前，已依非都市土地使用管制規則相關規定辦理使用地變更編定，其開發類別及規模符合下列規定者，俟區域計畫公告實施後，得由該管直轄市或縣（市）主管機關會商目的事業主管機關辦理逕予變更使用分區，報請中央主管機關核備：
1. 申請開發遊憩設施之土地面積達五公頃以上者，得變更為特定專用區。
2. 申請設立學校之土地面積達十公頃以上者，得變更為特定專用區。
3. 申請開發高爾夫球場之土地面積達十公頃以上者，得變更為特定專用區。
4. 申請開發公墓之土地面積達五公頃以上或其他殯葬設施之土地面積達二公頃以上，得變更為特定專用區。
5. 申請開發為其他特定目的事業使用或不可歸類為其他使用分區之土地面積達二公頃以上者，得變更為特定專用區。
- (三) 申請開發案件涉及使用分區變更為工業區、鄉村區、風景區或特定專用區者，應依區域計畫法第十五條之一第一項第二款規定，經區域計畫擬定機關許可後，依核定計畫辦理使用分區變更。
- (四) 為加強資源保育辦理使用分區檢討變更，配合目的事業主管機關檢討變更其事業計畫範圍而劃出使用分區，或第一次劃定使用分區者

- ，依下列原則辦理：
1. 符合使用分區劃定或檢討變更原則者，應優先劃為河川區、森林區或特定農業區。
  2. 未符合前目規定情形者，得恢復為原使用分區或檢討變更為毗鄰之使用分區。其中原使用分區為設施型使用分區者，得比照資源型使用分區變更相關規定辦理。
- (五) 符合二種以上非都市土地資源型使用分區之劃定或檢討變更原則，應依下列順序辦理：
1. 符合河川區劃定或檢討變更原則者，優先檢討變更為河川區。
  2. 符合森林區劃定或檢討變更原則者，檢討變更為森林區。
  3. 符合特定農業區劃定或檢討變更原則者，檢討變更為特定農業區。
  4. 符合其他使用分區劃定或檢討變更原則者，視實際情形檢討為適當之使用分區。
- (六) 位於地籍外界線至海陸交界間，因自然沉積，或因堤防等人工構造物興建致浮覆而形成之陸地，業配合政策需要已暫時劃定為海域區者，如經測量登記，應儘速依區域計畫法規定，檢討變更為其他適當使用分區，並編定適當使用地。
- (七) 位屬同一使用分區範圍內面積未達一公頃之零星土地第一次劃定使用分區，以劃定與周邊土地同一類別之使用分區為原則。
- (八) 依據工廠管理輔導法公告劃設特定地區內土地經由特定農業區檢討變更為一般農業區後，其申請變更編定為丁種建築用地過程中，如工業主管機關未核准其興辦事業計畫，或經變更編定為丁種建築用地，工業主管機關廢止原核准之興辦事業計畫，其使用分區應循本須知規定程序，恢復為特定農業區。
- (九) 林業用地為進行礦石開採，循非都市土地使用分區變更程序變更為特定專用區，其採礦完成後，其使用分區應恢復為原使用分區。
- (十) 離島地區未編定土地，如屬區域計畫實施前之既有設施或建築物，且符合建築法相關規定者，得檢附相關證明文件，按其當時土地使用現況劃定為適當使用分區及編定使用地；另考量離島面積狹小之特殊性，辦理土地使用分區劃定時，得不受各種使用分區之劃定或檢討變更所訂面積規模之限制。
- (十一) 政府機關主辦具加強資源保育、國土保安與災害防治計畫，計畫範圍內除必要附屬設施外，未涉及增設其他服務性設施者，於符合資源保育情形下，得依資源型使用分區變更程序辦理。
- (十二) 經區域計畫土地分區使用計畫指定應檢討為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區、河川區及海域區等土地使用分區者，直轄市、縣（市）主管機關應依區域計畫法第十五條第一項



或第十五條之一第一項第一款規定，配合檢討變更或劃定符合區域計畫規定之使用分區。

十六、造冊及統計：

各種使用地編定完竣，除未登記之海域用地外，直轄市、縣（市）主管機關應繕造土地使用編定清冊（格式見附件一之一）一式五份，除一份存查外，二份報中央主管機關，一份送鄉（鎮、市、區）公所公告，一份發交地政事務所據以登載編定結果於土地登記（簿）謄本，並按鄉（鎮、市、區）製作面積彙整表（格式見附件一之二），報經中央主管機關核備或核定後，如有修正部分，應隨即修正。

十七、核備或核定：

- （一）直轄市、縣（市）主管機關製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地完竣，應依區域計畫法第十五條第一項或第十五條之一第一項第一款規定，檢附非都市土地使用分區檢討（劃定或檢討變更）查核表（格式見附件二之一、二之二）、公開展覽及說明會資料，併同人民陳情意見處理情形、專案小組審議通過結果、非都市土地使用分區圖、土地使用編定圖、土地使用編定清冊、面積彙整表依序排列乙式五份，報中央主管機關核備或核定。如未涉及使用地變更編定者，得免附使用地編定圖。
- （二）前款使用分區劃定或檢討變更僅涉及河川區者，得逕以水利單位公告之河川圖籍為底圖，繪製河川區劃定或檢討變更範圍報中央主管機關核備或核定。
- （三）第一款使用分區劃定或檢討變更僅涉及未登記之海域區者，得免檢附土地使用編定清冊。
- （四）非都市土地使用分區圖及土地使用編定圖說送達中央主管機關後，並由中央主管機關邀同有關機關（單位）審核，必要時，並通知直轄市、縣（市）主管機關列席。
- （五）經審核無意見或有意見經修正後，中央主管機關應即予以核備或核定。並於非都市土地使用分區圖及土地使用編定圖，加蓋中央主管機關印信後存查，並發還直轄市、縣（市）主管機關各三份。

二十、登簿：

各種使用編定結果依區域計畫法第十五條規定核備或依同法第十五條之一規定核定，並經公告期滿後，地政事務所應依據土地使用編定清冊，將土地使用編定結果，除未登記之海域用地外，登載於土地登記（簿）謄本之編定使用種類欄（○○區○○用地）。但公告期間提出申請遺漏或錯誤之更正案件，應俟其處理完畢，再據以登簿。

## 修正「非都市土地使用管制規則」

中華民國一百零八年二月十四日內政部內授中辦地字第 1080260590 號令修正發布第 35、52-1 條條文及第 6 條附表一；並增訂第 46-1 條條文

**第 6 條** 非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別，應依其容許使用之項目及許可使用細目使用。但中央目的事業主管機關認定為重大建設計畫所需之臨時性設施，經徵得使用地之中央主管機關及有關機關同意後，得核准為臨時使用。中央目的事業主管機關於核准時，應函請直轄市或縣（市）政府將臨時使用用途及期限等資料，依相關規定程序登錄於土地參考資訊檔。中央目的事業主管機關及直轄市、縣（市）政府應負責監督確實依核定計畫使用及依限拆除恢復原狀。

前項容許使用及臨時性設施，其他法律或依本法公告實施之區域計畫有禁止或限制使用之規定者，依其規定。

海域用地以外之各種使用地容許使用項目、許可使用細目及其附帶條件如附表一；海域用地容許使用項目及區位許可使用細目如附表一之一。

非都市土地容許使用執行要點，由內政部定之。

目的事業主管機關為辦理容許使用案件，得視實際需要，訂定審查作業要點。

**第 35 條** 毗鄰甲種、丙種建築用地或已作國民住宅、勞工住宅、政府專案計畫興建住宅特定目的事業用地之零星或狹小土地，合於下列各款規定之一者，得按其毗鄰土地申請變更編定為甲種、丙種建築用地：

- 一、為各種建築用地、建築使用之特定目的事業用地或都市計畫住宅區、商業區、工業區所包圍，且其面積未超過〇·一二公頃。
- 二、道路、水溝所包圍或為道路、水溝及各種建築用地、建築使用之特定目的事業用地所包圍，且其面積未超過〇·一二公頃。
- 三、凹入各種建築用地或建築使用之特定目的事業用地，其面積未超過〇·一二公頃，且缺口寬度未超過二十公尺。
- 四、對邊為各種建築用地、作建築使用之特定目的事業用地、都市計畫住宅區、商業區、工業區或道路、水溝等，所夾狹長之土地，其平均寬度未超過十公尺，於變更後不致妨礙鄰近農業生產環境。
- 五、面積未超過〇·〇一二公頃，且鄰接無相同使用地類別。

前項第一款至第三款、第五款土地面積因地形坵塊完整需要，得為百分之十以內之增加。

第一項道路或水溝之平均寬度應為四公尺以上，道路、水溝相毗鄰者，得合併計算其寬度。但有下列情形之一，經直轄市或縣（市）政府認定已達隔絕效果者，其寬度不受限制：

- 一、道路、水溝之一與建築用地或建築使用之特定目的事業用地相毗鄰。
- 二、道路、水溝相毗鄰後，再毗鄰建築用地或建築使用之特定目的事業用地。

三、道路、水溝之一或道路、水溝相毗鄰後，與再毗鄰土地間因自然地勢有明顯落差，無法合併整體利用，且於變更後不致妨礙鄰近農業生產環境。

第一項及前項道路、水溝及各種建築用地或建築使用之特定目的事業用地，指於中華民國七十八年四月三日臺灣省非都市零星地變更編定認定基準頒行前，經編定或變更編定為交通用地、水利用地及各該種建築用地、特定目的事業用地，或實際已作道路、水溝之未登記土地者。但政府規劃興建之道路、水溝或建築使用之特定目的事業用地及具公用地役關係之既成道路，不受前段時間之限制。

符合第一項各款規定有數筆土地者，土地所有權人個別申請變更編定時，應檢附周圍相關土地地籍圖簿資料，直轄市或縣（市）政府應就整體加以認定後核准之。

第一項建築使用之特定目的事業用地，限於作非農業使用之特定目的事業用地，經直轄市或縣（市）政府認定可核發建照者。

第一項土地於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地；於山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。

第 46-1 條 鄉（鎮、市、區）公所得就原住民保留地毗鄰使用分區更正後為鄉村區，且於本規則中華民國一百零八年二月十六日修正生效前，實際已作住宅使用者，依下列規定擬具興辦事業計畫，報請直轄市或縣（市）政府依第三十條規定核准：

一、計畫範圍界線應符合本法施行細則第十二條第二項規定情形之一且地形坵塊完整。

二、現有巷道具有維持供交通使用功能者，得一併納入計畫範圍。

三、供建築使用之小型公共設施用地，於生活機能上屬於部落生活圈範圍者，得一併納入計畫範圍。

四、其他考量合理實際需要，經中央原住民族主管機關會商區域計畫擬定機關及國土計畫主管機關同意之範圍。

前項核准之興辦事業計畫，得依其核定計畫內容之土地使用性質，申請變更編定為適當使用地。於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地；於森林區、山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。

第 52-1 條 申請人擬具之興辦事業計畫土地位屬山坡地範圍內者，其面積不得少於十公頃。但有下列情形之一者，不在此限：

一、依第六條規定容許使用。

二、依第三十一條至第三十五條之一、第四十條、第四十二條之一、第四十五條、第四十六條及第四十六條之一規定辦理。



- 三、興闢公共設施、公用事業、慈善、社會福利、醫療保健、教育文化事業或其他公共建設所必要之設施，經依中央目的事業主管機關訂定之審議規範核准。
- 四、屬地方需要並經中央農業主管機關專案輔導設置之政策性或公用性農業產銷設施。
- 五、申請開發遊憩設施之土地面積達五公頃以上。
- 六、風景區內土地供遊憩設施使用，經中央目的事業主管機關基於觀光產業發展需要，會商有關機關研擬方案報奉行政院核定。
- 七、辦理農村社區土地重劃。
- 八、國防設施。
- 九、依其他法律規定得為建築使用。

---

### 修正「租賃住宅市場發展及管理條例施行細則」

中華民國一百零八年二月十八日內政部內授中辦地字第 1080260682 號令修正發布第 7、8、13、32 條條文；並自發布日施行

#### 第 7 條

租賃住宅服務業經許可並辦妥公司登記後，所在地同業公會尚未設立者，應加入鄰近直轄市、縣（市）同業公會。

租賃住宅服務業依前項規定加入鄰近直轄市、縣（市）同業公會者，於所在地同業公會設立時，應即向鄰近直轄市、縣（市）同業公會申請退會，並於退會後一個月內加入所在地同業公會。

租賃住宅服務業遷出原許可之直轄市、縣（市）主管機關管轄區域者，應向原所在地同業公會或已加入之鄰近直轄市、縣（市）同業公會申請退會，並於依第二十條第一項規定重新申請租賃住宅服務業登記前，加入遷入地同業公會或第一項規定之鄰近直轄市、縣（市）同業公會。但有下列情形之一者，免申請退會及重新加入同業公會：

- 一、遷入地所在地同業公會與原加入鄰近直轄市、縣（市）同業公會相同。
- 二、遷入地所在地同業公會尚未設立且鄰近直轄市、縣（市）同業公會與原加入鄰近直轄市、縣（市）同業公會相同。

#### 第 8 條

經營租賃住宅服務業者，應檢附下列文件，依本條例第十九條第二項規定，向所在地直轄市、縣（市）主管機關申請租賃住宅服務業登記：

- 一、申請書。
- 二、公司登記證明文件影本。
- 三、營業保證金繳存證明影本。
- 四、租賃住宅管理人員名冊及其證書影本。
- 五、同業公會會員證明影本。
- 六、其他經中央主管機關規定之文件。

前項第一款申請書，應載明事項如下：

- 一、租賃住宅服務業名稱、統一編號、負責人、營業項目及所在地。

- 二、經營型態。
- 三、營業保證金繳存金額。
- 四、加入同業公會別。
- 五、其他經中央主管機關規定之事項。

直轄市、縣（市）主管機關依第一項規定准予登記者，應核發租賃住宅服務業登記證。

前項租賃住宅服務業登記證，應載明事項如下：

- 一、租賃住宅服務業名稱、統一編號、所在地、代表公司之負責人、營業項目及經營型態。
- 二、核發機關、核發日期及登記證字號。

### 第 13 條

租賃住宅服務業經登記後，下列事項有變更者，除停業、復業、解散及所在地遷移至原登記之直轄市、縣（市）主管機關管轄區域以外，依第十六條、第十七條及第二十條規定辦理外，應依本條例第二十一條第二項規定，於變更後三十日內，檢附變更證明文件，向所在地直轄市、縣（市）主管機關申請租賃住宅服務業變更登記：

- 一、租賃住宅服務業名稱。
- 二、統一編號。
- 三、負責人。
- 四、營業項目。
- 五、所在地。
- 六、經營型態。
- 七、組織。
- 八、所屬同業公會別。

前項第一款、第三款及第四款事項有變更者，租賃住宅服務業應先依前條規定辦妥變更許可，始得依前項規定申請變更登記。

直轄市、縣（市）主管機關依第一項規定准予變更登記者，應依下列規定辦理：

- 一、第一項第一款、第二款、第五款或第六款事項變更：應換發租賃住宅服務業登記證。
- 二、第一項第三款事項涉及代表公司之負責人變更：應換發租賃住宅服務業登記證。
- 三、第一項第四款事項變更：變更後仍經營租賃住宅服務業者，應換發租賃住宅服務業登記證；變更後已無經營租賃住宅服務業者，應廢止原登記及註銷原核發登記證。

### 第 32 條

本細則自本條例施行之日施行。  
本細則修正條文自發布日施行。

## 訂定「地政機關與戶政機關橫向聯繫作業原則」

中華民國一百零八年二月十八日內政部台內地字第 10802608051 號函訂定全文 5 點

- 一、為提升政府服務效能，以達簡政便民之目的，並建立各直轄市、縣（市）地政機關與戶政機關查證民眾申請案件相關事項之橫向聯繫作業方式，特訂定本原則。
- 二、地政機關或戶政機關受理申請案件，如有需要查證戶籍、門牌編釘、印鑑登記、地籍資料或其他相關事項（以下統稱戶政或地政資料），應先以內政部戶役政資訊電子閘門系統或地政資訊網際網路服務系統查詢。
- 三、依第二點規定無法查得者，得依下列作業方式向戶政或地政資料核發機關或管轄機關（以下統稱查證機關）查證：
  - （一）受理申請案件之承辦人員得填具聯繫單（如附件「傳真查詢戶政或地政資料聯繫單」），經陳核後併同相關附件傳真至查證機關進行查證，並以電話聯繫。
  - （二）查證機關接獲前款聯繫單，承辦人員原則於一日內查明並填載查證結果，經陳核後傳真回復受理申請案件機關。但因案情複雜未能於期限內回復，得將辦理情形及建議事項填載於聯繫單先行傳真回復。
  - （三）傳真查證資料及查證結果，如經地政機關與戶政機關同意以更便捷方式執行，得依其方式辦理。
- 四、受理申請案件之地政機關或戶政機關及查證機關應將「傳真查詢戶政或地政資料聯繫單」彙整成冊，並設置傳真聯繫紀錄簿，由專人負責管理，保存年限為一年。
- 五、查證資料及查證結果涉及個人資料者，應管控資訊安全，並依個人資料保護法相關規定辦理。

